

Hlavná kontrolórka Obce Gyňov

V súlade s § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov p r e d k l a d á m

<p style="text-align: center;">SPRÁVU Z KONTROLY – KONTROLA PREVODOV NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU OBCE, KTORÉHO VŠEOBECNÁ HODNOTA MAJETKU PREVÝŠILA 20 000,- EUR, ZA ROK 2023</p>
--

Na základe aktualizácie §18f Úlohy hlavného kontrolóra pribudla hlavnému kontrolórovi obce povinnosť vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,- EUR a to do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka. Povinnosťou obce je zverejniť výsledky tejto kontroly do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly obecnému zastupiteľstvu na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

Kontrolovaný subjekt: Obec Gyňov, obecný úrad

Vedúci kontrolovaného subjektu: starostka

Kontrola vykonaná: na Obecnom úrade v Gyňove, **dňa:** 5.2.2024

Kontrola vykonaná na základe: platnej legislatívy, zákon č. 369/1990 Z. z. o obecnom zriadení, č.138/1991 Zb. o majetku obcí a Zásad hospodárenia s majetkom obce

Kontrolované obdobie: rok 2023

Cieľ kontroly: preverenie procesu prevodu majetku Obce Gyňov, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,- EUR

Výsledok kontroly: na základe kontroly uznesení v roku 2023 neboli realizované žiadne prevody nehnuteľného majetku obce Gyňov

Metodický rámec vyplynul z kontrolnej správy Najvyššieho kontrolného úradu z roka 2021, kde okrem iného bolo zistené, že aj napriek pomerne prísnyim právnym reguláciám platným v Slovenskej republike, týkajúcich sa prevodov nehnuteľného majetku často dochádza k ich nerešpektovaniu a nedodržiavaniu. Táto kontrolná správa NKU skonštatovala, že kontrolované obce sa pri prevode svojho nehnuteľného majetku nesprávali vždy ako dobrý hospodár.

Najväčšia diskusia v tomto smere prebehla pri prevodoch majetku hodných osobitného zreteľa, kde si mnohé obce vysvetľovali znenie zákona po svojom. Tu sa obce rozdelili na 2 kategórie, medzi tie, ktorá v súlade s „duchom“ zákona o majetku obci a väčšinovým názorom odbornej verejnosti schvaľuje prevod svojho nehnuteľného majetku dvojkoľovým systémom, čo znamená, že obecné zastupiteľstvom schváli zámer predaja a spôsob prevodu majetku, tento zámer sa zverejní na úradnej tabuli po dobu minimálne 15 dní a následne obecné zastupiteľstvo odsúhlasí samotný prevod majetku.

Druhá skupina obcí v rámci rôznych vyhybavých a len odporúčacích stanovísk gestora zákona, orgánov dozoru alebo časti odbornej verejnosti si proces prevodu majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa zjednodušila a to spôsobom, že často dochádzalo k rozhodnutiam

len na základe rozhodnutia starostu, s tým, že obecné zastupiteľstvo bolo pri schvaľovaní zámeru a stanovaní podmienok vynechané.

Takýto zámer sa len zverejnil na úradnej tabuli na dobu minimálne 15 dní a obecné zastupiteľstvo následne na jednom zasadnutí schválilo zverejnený zámer ako aj samotný prevod majetku.

Medzi ďalšiu diskutovanú oblasť patria aj ceny. Pokiaľ obce nepredávali svoj majetok súťažnými postupmi, tak pri prevodoch hodných osobitného zreteľa nebolo pravidlom, že kúpna cena zodpovedala trhovým cenám alebo cenám stanoveným znaleckým posudkom v mnohých prípadoch sa vyskytli prevody majetku za symbolickú cenu. Hlavné problémy, na ktoré kontrola poukázala a ktoré následne viedli k doplneniu príslušného bodu do §18f zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení pre ktoré vyplynula potreba vykonávať kontroly prevodu majetku hlavnými kontrolórmí obcí boli zhrnuté do nasledovných bodov:

- 1) chýbajúce a nejednoznačné vnútorné pravidlá prevodu majetku
- 2) nedostatočná príprava prevodu majetku obce
- 3) chybný proces prevodu majetku obce
- 4) slabá kontrola prevodu majetku obce

Prílohou č.1 správy je usmernenie s názvom „Dobrá prax pri prevode nehnuteľného majetku obce“, ktoré bolo vypracované Najvyšším kontrolným úradom Slovenskej republiky a ktoré by malo byť návodom, ako by mala obec postupovať pri predaji svojho nehnuteľného majetku. V jednotlivých bodoch je tu rozpísaný postup od začiatkovej fázy, ktorá by mala začať stanovením zrozumiteľných pravidiel na prevod nehnuteľného majetku, následne stanovením podmienok, samotným prevodom a v neposlednom rade aj dodatočnou kontrolou tohto prevodu.

Príloha č.2 obsahuje prevody nehnuteľného majetku v samospráve – optimálny postup navrhnutý na základe kontroly NKÚ SR.

Zoznam príloh:

Dobrá prax pri prevode a prenájme nehnuteľného majetku samosprávy,

Prevody nehnuteľného majetku v samospráve

Dňa 27.2.2024 v Gyňove

Oprávnená osoba: PhDr. Ing. Marcela Jokeľová, hlavná kontrolórka Obce Gyňov

Dátum odovzdania správy povinnej osobe: 27.2.2024

Za povinnú osobu: Mgr. Denisa Vargová, starostka obce

PRÍLOHA č. 1

Dobrá prax pri prevode a prenájme nehnuteľného majetku samosprávy

1. Vnútorne pravidlá prevodu majetku samosprávy – zásady hospodárenia s majetkom samosprávy

- 1.1 jasné, zrozumiteľné, jednoznačné a verejne prístupné pravidlá a postupy prevodu nehnuteľného majetku obce
- 1.2 určiť kritériá prebytočného a neupotrebitel'ného nehnuteľného majetku obce a procesu posudzovania prebytočnosti a neupotrebitel'nosti nehnuteľného majetku obce a náležitostí zdôvodnenia prebytočnosti a neupotrebitel'nosti majetku obce
- 1.3 jasne a jednoznačne rozdeliť právomoci a úlohy orgánov obce (zastupiteľstva a starostu) pri rozhodovaní o zámere a o prevode nehnuteľného majetku obce
- 1.4 určiť prípady výnimočnosti (ojedinelosti) prevodu obecného nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, uviesť príklady, ktoré podľa obce spĺňajú kritérium osobitného zreteľa
- 1.5 určiť náležitosti zdôvodnenia osobitného zreteľa pri prevode nehnuteľného majetku obce
- 1.6 do zásad hospodárenia zapracovať všeobecné podmienky OVS

2. Príprava prevodu majetku samosprávy

- 2.1 určiť metodiku, kritériá na zníženie kúpnej ceny v porovnaní so znaleckým posudkom, najmä pri prevodoch z dôvodu hodného osobitného zreteľa
- 2.2 analyzovať prebytočnosť – potrebu majetku na plnenie samosprávnych a verejnoprospešných úloh obce a pre rozvoj obce v budúcnosti
- 2.3 rozhodnúť o prebytočnosti majetku na základe analýzy jeho využiteľnosti pre rozvoj obce (viď bod 2.3)
- 2.4 analyzovať, porovnať ekonomickú výhodnosť prenájmu a predaja prebytočného majetku
- 2.5 posúdiť a zdôvodniť výhodnosť jednotlivých spôsobov prevodu majetku obce

3. Proces prevodu majetku samosprávy

- 3.1 o zámere a spôsobe prevodu nehnuteľného majetku má rozhodnúť obecné zastupiteľstvo
 - 3.1.1 v prípade osobitného zreteľa na jednom zasadnutí obecného zastupiteľstva rozhodnúť o zámere a spôsobe prevodu nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa
 - 3.1.2 zverejniť zámer prevodu vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa najmenej na 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom
 - 3.1.3 po minimálne 15 dňoch od zverejnenia zámeru na zasadnutí obecného zastupiteľstva schváliť prevod nehnuteľného majetku obce trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov
- 3.2 v uznesení o zámere a o prevode nehnuteľného majetku jasne, jednoznačne a nezameniteľne označiť prevádzaný majetok, spôsob prevodu, kúpnu cenu a osobu nadobúdateľa (v prípade uznesenia o prevode)
- 3.3 zámer predat' nehnuteľný majetok obce zverejniť na úradnej tabuli a internetovej stránke obce a v prípade OVS, dražby a priameho predaja aj v regionálnej tlači, prípadne aj iným vhodným spôsobom, napr. na sociálnej sieti, v miestnej televíznej alebo rozhlasovej stanici, obecným rozhlasom
- 3.4 prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ale aj iné spôsoby prevodu riadne, hodnoverne a nespochybniteľne zdôvodniť, pričom sa zamerať na prínos pre rozvoj obce, prínos pre jej obyvateľ'ov obce a pre ochranu životného prostredia

3.5 kúpna alebo zámenná zmluva má zodpovedať uzneseniu obecného zastupiteľstva o prevode nehnuteľného majetku obce, súhlasiť má predmet prevodu, kúpna cena, osoba nadobúdateľa, prípadne obecným zastupiteľstvom schválené osobitné podmienky prevodu

3.6 v prípade predaja nehnuteľného majetku pod trhovú cenu žiadať od kupujúceho kompenzáciu za nižšiu cenu, čestné vyhlásenie či je alebo nie je hospodárskym subjektom a ak ide o hospodársky subjekt požiadať

PÚ SR o stanovisko, či takýmto prevodom nedochádza k poskytnutiu štátnej alebo minimálnej pomoci

3.7 pred prevodom nehnuteľného majetku za kúpnu cenu vyššiu ako 100 000,00 eur overiť zápis kupujúceho v registri partnerov verejného sektora

3.8 návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku do katastra nehnuteľností podať až po zaplatení kúpnej ceny

4. Kontrola prevodu majetku samosprávy

4.1 každý krok vedúci k prevodu majetku obce a tiež samotnú kúpnu alebo zámennú zmluvu overiť základnou finančnou kontrolou, či je v súlade so zásadami hospodárenia, uznesením OcZ, zákonom o majetku obcí a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa k prevodu majetku obce

4.2 vykonať kontroly prevodov nehnuteľného majetku obce zo strany jej hlavného kontrolóra v závislosti od počtu prevodov, ale aspoň raz za jeho funkčné obdobie a zverejniť výsledky takejto kontroly

4.3 kontrolovať dodržiavanie zmluvných podmienok prevodu nehnuteľného majetku obce, najmä lehotu splatnosti kúpnej ceny, správnych poplatkov, úhrady za znalecký posudok, osobitných zmluvných podmienok, ak boli určené

4.4 minimálne na internetovej stránke obce zverejniť každý krok prevodu nehnuteľného majetku obce, od rozhodnutia o prebytočnosti majetku, resp. žiadosti o prevod, cez stanoviská komisie OcZ k prevodu, znalecký posudok, analýzy výhodnosti predaja pred prenájmom, výhodnosti určeného spôsobu prevodu, zámer prevodu, hlasovaní OcZ o jednotlivých krokoch prevodu, po kúpnu alebo zámennú zmluvu.